

15%のCO₂排出を削減

テナントビルの省エネ対策 第3回 黒龍芝公園ビル編

図1 エネルギーの総量削減

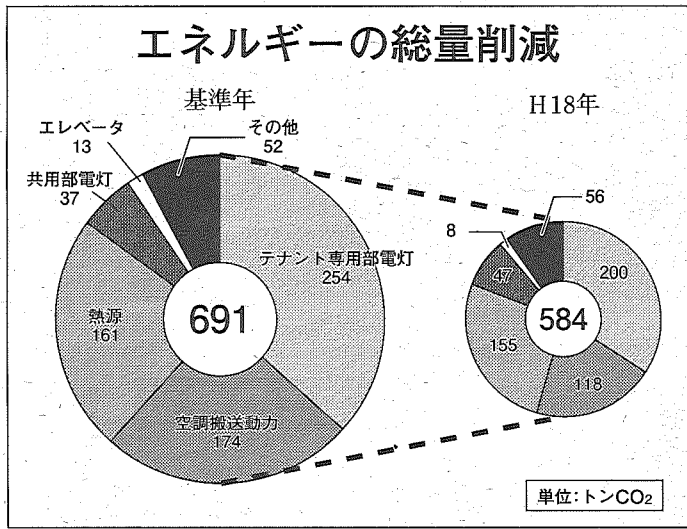
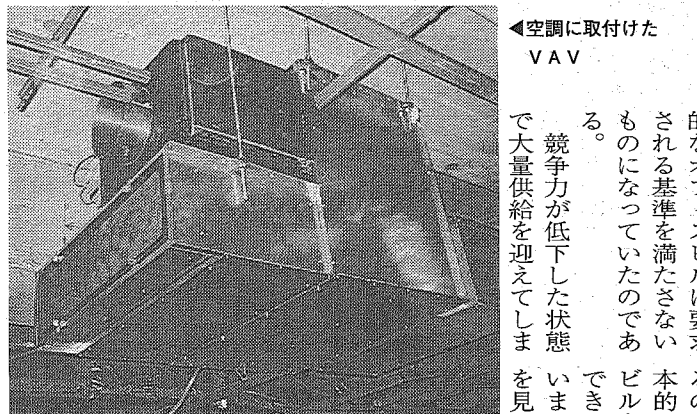
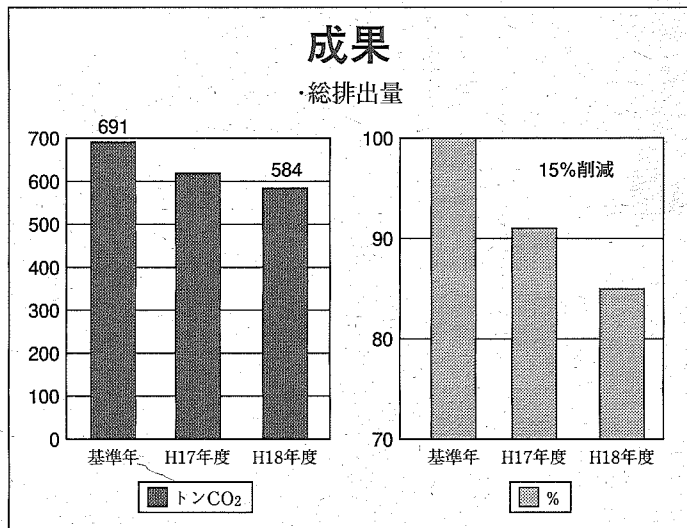


図2 CO₂削減の成果



競争力が低下した状態で大量供給を迎えてしま...

「目標を設定する場合は、最高水準のスペックを目標とするのではなく、最高水準に近づけるという危機感を抱き、それを実行するには多額の費用や工期がかかり、とてもベ...

「目標を設定する場合は、最高水準のスペックを目標とするのではなく、最高水準に近づけるという危機感を抱き、それを実行するには多額の費用や工期がかかり、とてもベ...

テナントビル層のCO₂削減成功

黒龍芝公園ビルは東京都の地球温暖化対策計画に...

「AAA」評価を獲得した17件のうち、「AAA」評価を...

魅力あるビル目指し改修に着手

当時の様子を見れば、黒龍芝公園ビルは平成15年の改修で...

「2003年問題」と効果も浮き彫りになって...

性能が劣っていたエネルギー面改善

図3の計画段階の評価を見ると、空調や照明、電気容量といったエネルギー関連の評価が軒並み...

「照明」のように最高水準とすると、これに...



トータルで22%以上の省エネ実現可能

黒龍芝公園ビルは平成15年からのリニューアル...

「省エネ」という目標に取り組みつつ、10年後、15年後も選ばれ続けるビル環境を提供したいと思っ...

リニューアルの方針を定めた「資産価値向上計画」を策定。ビルの性能を個別に検証し、リニューアル内容を定めてい...

このリニューアルを効果的に実施するため、ビルの性能・評価を大きく左右する「外観」「セキュリティ」など12の項目について自己評価をする...

エネの視点も含まれている。その例が「電気容量」の項目で、最高評価の4点まで高めていないが、実はこれら省エネの一環である。

大規模リニューアルを契機にして

図3-1 リニューアル前の評価

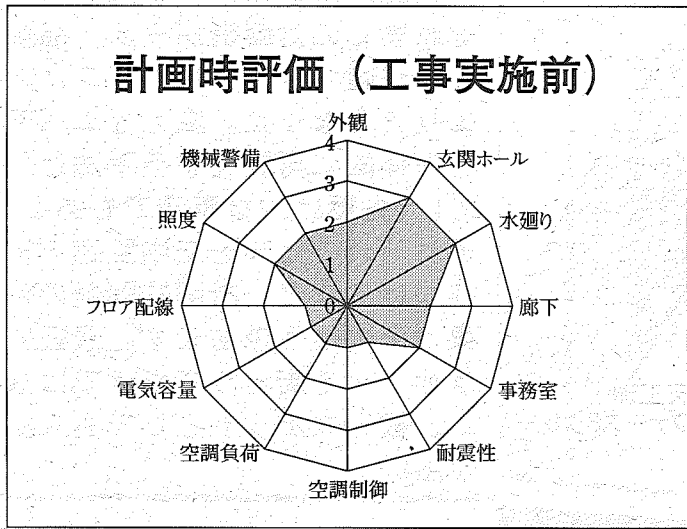
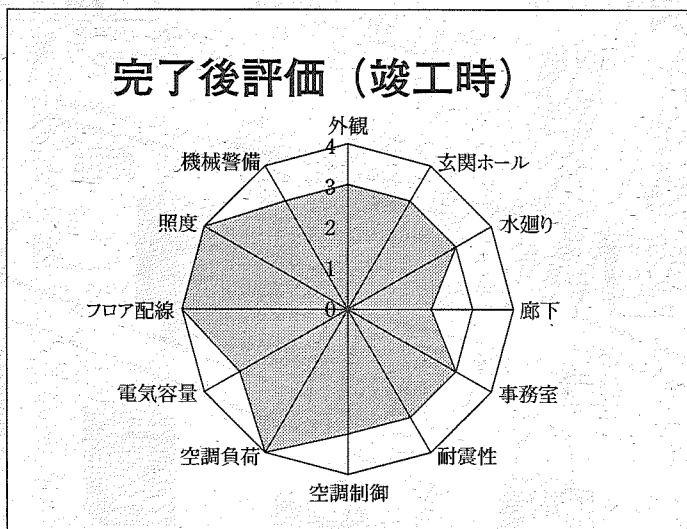


図3-2 リニューアル後の評価



10面からつづく
 上、冒頭に述べたよう
 に、外部による検証を受
 けるため、東京都の地球
 温暖化対策計画書制度に
 参加するなど、徹底して
 正確性を求めている。
 この徹底した検証によ
 るデータ把握こそが、ビ
 ルの機能を低下させるこ
 となく、むしろ機能を高
 めながら高い省エネを
 実現させるといふ困難極
 めな課題をクリアした
 大きな要因である。

**建物特性を把握
 改修内容を絞込む**
 黒龍芝公園ビルはリニ
 ュール前に徹底した検
 証が行われているが、そ
 の際に建物の特性につい
 てさまざまな角度から検
 証が行われている。そ
 の中にはエネルギー
 に関するものも含まれて
 いる。詳しく言えば、建
 物のエネルギー消費量の
 うち、どの部分が切り替
 えも候補に上つていただけ
 エネルギータが、コスト
 の問題からセントラル空
 調を維持しているのかを
 分析し、機器の効率アッ
 プと運転制御の改善とい
 うことなどが分る。そ
 こで、専用部の照明に
 ついては照度が基準値に
 足りないものもあること
 となり、エネルギー効率
 の悪い機器が使われて
 いたことが明らかになり
 、「推進委員会」は、ビ
 ルに入居するすべてのテ
 ナントが参加する集まり
 で、省エネ推進に向け
 て、ビルを取り組むこと
 とは「テナントへの省エ
 ネ報告や省エネ事例の紹
 介、そのうちひとつの工
 夫を、当社は建設の協
 力を受けて、中小ビル
 の多くが引渡した後は
 ゼネコとの付き合いが
 途絶えるのと比べ、異
 例の密接な関係と言え
 る。そして、コンサル
 タンとして参加した瓢
 山会館の矢花氏の存在
 が、企業規模や体制が
 異なるオナーとゼネコ
 の意見をすり合わせ、
 ビルの個性に合わせた
 省エネ実現に貢献した
 のである。

瓢山会館

黒龍芝公園ビルの最大の特徴は、私がコンサル
 ティングを手掛けている
 ゼネコ、特にこのビル
 の中でも特にゼネコを
 担当する清水建設のよ
 効果を高めています。私
 らは、テナントがこのビ
 ルの魅力を感じてくれて
 るのが伝わっています。

スーパーゼネコンの力をフルに活用

「AAA」評価を得る省エネ効果実現

この調査により形でのリニューアルが
 れば、もともと選択された。
 電力を使用して、効率アップのために採
 いたのはテナン、用されたのは、空調の効
 ト専用部の電灯、率化に欠かさないインバ
 で、全体の37%、ター化。そして「VA
 を占めていた。V(可変定風量装置)と
 続いて空調搬送、いう装置の導入である。
 動力が25%、熱、このVAは、空調が
 源が23%、共用、吹き出す風量を調節する
 部の電灯が5%、もので、センサーが検知
 %、エレベータ、した室内の温度が目標温
 ナントの業務を継続させ、テナントビルの場合、

「AAA」評価を得る省エネ効果実現

この調査により形でのリニューアルが
 れば、もともと選択された。
 電力を使用して、効率アップのために採
 いたのはテナン、用されたのは、空調の効
 ト専用部の電灯、率化に欠かさないインバ
 で、全体の37%、ター化。そして「VA
 を占めていた。V(可変定風量装置)と
 続いて空調搬送、いう装置の導入である。
 動力が25%、熱、このVAは、空調が
 源が23%、共用、吹き出す風量を調節する
 部の電灯が5%、もので、センサーが検知
 %、エレベータ、した室内の温度が目標温
 ナントの業務を継続させ、テナントビルの場合、

「AAA」評価を得る省エネ効果実現

この調査により形でのリニューアルが
 れば、もともと選択された。
 電力を使用して、効率アップのために採
 いたのはテナン、用されたのは、空調の効
 ト専用部の電灯、率化に欠かさないインバ
 で、全体の37%、ター化。そして「VA
 を占めていた。V(可変定風量装置)と
 続いて空調搬送、いう装置の導入である。
 動力が25%、熱、このVAは、空調が
 源が23%、共用、吹き出す風量を調節する
 部の電灯が5%、もので、センサーが検知
 %、エレベータ、した室内の温度が目標温
 ナントの業務を継続させ、テナントビルの場合、

「AAA」評価を得る省エネ効果実現

この調査により形でのリニューアルが
 れば、もともと選択された。
 電力を使用して、効率アップのために採
 いたのはテナン、用されたのは、空調の効
 ト専用部の電灯、率化に欠かさないインバ
 で、全体の37%、ター化。そして「VA
 を占めていた。V(可変定風量装置)と
 続いて空調搬送、いう装置の導入である。
 動力が25%、熱、このVAは、空調が
 源が23%、共用、吹き出す風量を調節する
 部の電灯が5%、もので、センサーが検知
 %、エレベータ、した室内の温度が目標温
 ナントの業務を継続させ、テナントビルの場合、

「AAA」評価を得る省エネ効果実現

この調査により形でのリニューアルが
 れば、もともと選択された。
 電力を使用して、効率アップのために採
 いたのはテナン、用されたのは、空調の効
 ト専用部の電灯、率化に欠かさないインバ
 で、全体の37%、ター化。そして「VA
 を占めていた。V(可変定風量装置)と
 続いて空調搬送、いう装置の導入である。
 動力が25%、熱、このVAは、空調が
 源が23%、共用、吹き出す風量を調節する
 部の電灯が5%、もので、センサーが検知
 %、エレベータ、した室内の温度が目標温
 ナントの業務を継続させ、テナントビルの場合、

「AAA」評価を得る省エネ効果実現

この調査により形でのリニューアルが
 れば、もともと選択された。
 電力を使用して、効率アップのために採
 いたのはテナン、用されたのは、空調の効
 ト専用部の電灯、率化に欠かさないインバ
 で、全体の37%、ター化。そして「VA
 を占めていた。V(可変定風量装置)と
 続いて空調搬送、いう装置の導入である。
 動力が25%、熱、このVAは、空調が
 源が23%、共用、吹き出す風量を調節する
 部の電灯が5%、もので、センサーが検知
 %、エレベータ、した室内の温度が目標温
 ナントの業務を継続させ、テナントビルの場合、

